

**Quartier Starhemberg - Geschichte bewahrt. Zukunft  
gebaut. Jetzt bezugsbereit.**



**Objektnummer: 5612/267**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,47 m²
Nutzfläche:	280,51 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	2.680.000,00 €
Betriebskosten:	372,11 €
USt.:	37,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

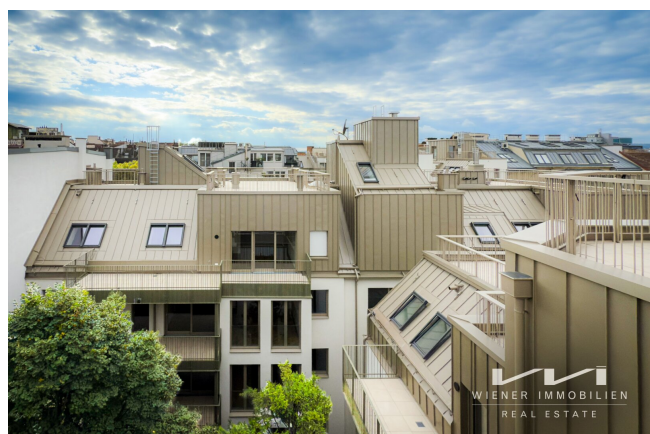


Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate























Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

---

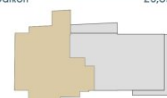
*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.*

office@wi.immo  
www.wi.immo

# TOP 219

1. Dachgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 2

Top	219
01 Vorraum	11,48 m²
02 Bad	10,27 m²
03 Küche	22,26 m²
04 Wohnzimmer	28,25 m²
05 Zimmer	12,14 m²
06 Gang	9,18 m²
07 Zimmer	17,67 m²
08 Abstellraum	5,53 m²
09 Zimmer	18,45 m²
10 Schrankraum	6,94 m²
11 Bad	13,78 m²
12 Vorraum	2,55 m²
<b>Wohnräume</b>	<b>158,50 m²</b>
13 Terrasse	12,76 m²
14 Terrasse	84,71 m²
15 Terrasse	6,07 m²
<b>Terrasse</b>	<b>103,54 m²</b>
16 Balkon	15,31 m²
17 Balkon	7,74 m²
<b>Balkon</b>	<b>23,05 m²</b>



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0) 1 913 4135 10  
office@wimmo



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m  
M = 1:75 bei Format din A3



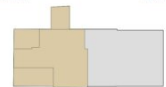
Planstand:  
2023-09-04



## TOP 219

Dachterrasse  
Fav. 58-60, Stiege 2

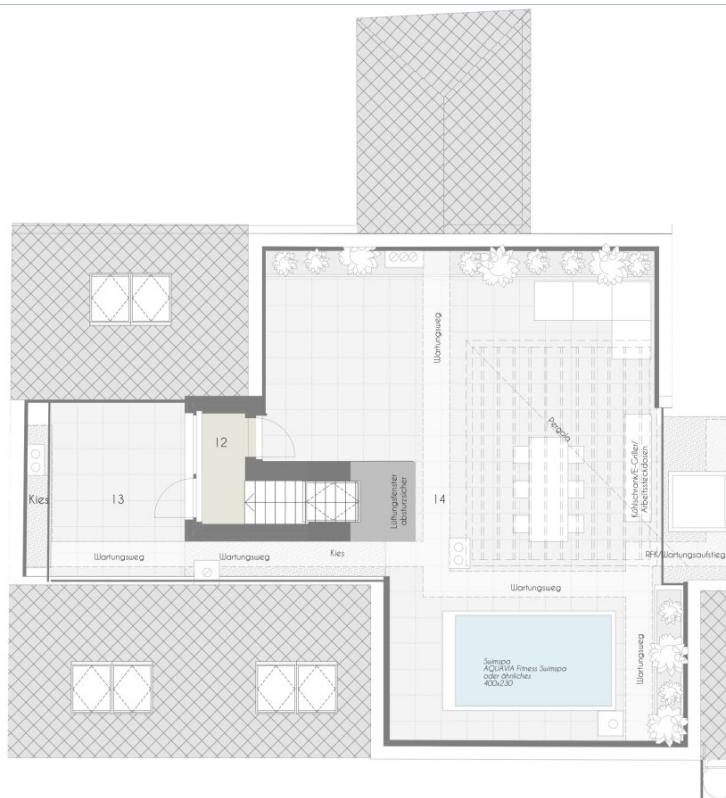
Top	219
01 Vorraum	11,48 m <sup>2</sup>
02 Bad	10,27 m <sup>2</sup>
03 Küche	22,26 m <sup>2</sup>
04 Wohnzimmer	28,25 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	12,14 m <sup>2</sup>
06 Gang	9,18 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	17,67 m <sup>2</sup>
08 Abstellraum	5,53 m <sup>2</sup>
09 Zimmer	18,45 m <sup>2</sup>
10 Schrankraum	6,94 m <sup>2</sup>
11 Bad	13,78 m <sup>2</sup>
12 Vorraum	2,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>158,50 m<sup>2</sup></b>
13 Terrasse	12,76 m <sup>2</sup>
14 Terrasse	84,71 m <sup>2</sup>
15 Terrasse	6,07 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	<b>103,54 m<sup>2</sup></b>
16 Balkon	15,31 m <sup>2</sup>
17 Balkon	7,74 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	<b>23,05 m<sup>2</sup></b>



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wimmo



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umgearbeiteten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauelementen. Die dargestellte Maßnahme ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

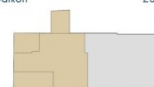
0m 1m 5m  
M = 1:75 bei Format din A3

Planstand:  
2023-09-04

## TOP 219

1. Dachgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 2

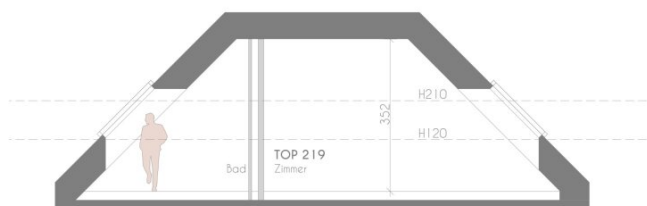
Top	219
01 Vorraum	11,48 m²
02 Bad	10,27 m²
03 Küche	22,26 m²
04 Wohnzimmer	28,25 m²
05 Zimmer	12,14 m²
06 Gang	9,18 m²
07 Zimmer	17,67 m²
08 Abstellraum	5,53 m²
09 Zimmer	18,45 m²
10 Schrankraum	6,94 m²
11 Bad	13,78 m²
12 Vorraum	2,55 m²
<b>Wohnräume</b>	<b>158,50 m²</b>
13 Terrasse	12,76 m²
14 Terrasse	84,71 m²
15 Terrasse	6,07 m²
<b>Terrasse</b>	<b>103,54 m²</b>
16 Balkon	15,31 m²
17 Balkon	7,74 m²
<b>Balkon</b>	<b>23,05 m²</b>



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0) 1 913 4135 10  
office@wimmo



Schnitt 1



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die in Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m  
M = 1:75 bei Format din A3



Planstand:  
2023-09-04





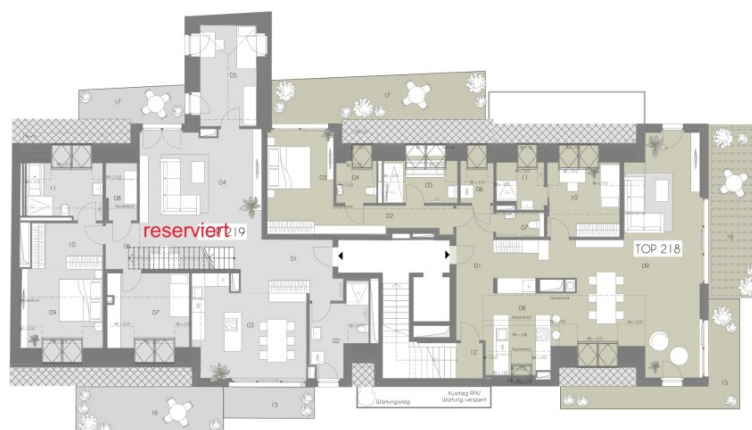
QUARTIER STARHEMBERG

## 1. Dachgeschoß

Geschoßpläne  
Fav. 58-60, Stiege 2

TOP	218
Wohnraum	154,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	73,34 m <sup>2</sup>
Balkon	40,22 m <sup>2</sup>

TOP	219
Wohnraum	158,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	103,54 m <sup>2</sup>
Balkon	23,05 m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die in Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauelementen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m  
M = 1:150 bei Format DIN A3



Planstand:  
2023-09-04

Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0) 1 913 4135 10  
office@wimmo

## 2. Dachgeschoß

Geschoßpläne  
Fav. 58-60, Stiege 2

TOP	218
Wohnraum	154,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	73,34 m <sup>2</sup>
Balkon	40,22 m <sup>2</sup>

TOP	219
Wohnraum	158,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	103,54 m <sup>2</sup>
Balkon	23,05 m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die in Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m  
M = 1:150 bei Format DIN A3



Planstand:  
2023-09-04

Exklusivvertrieb  
**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0) 1 913 4135 10  
office@wimmo





QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan  
Favoritenstraße 58-60  
Stiege 1-2  
Graf-Starhemberg-Gasse 31  
Stiege 3-5



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



Planstand:  
2023-03-30

Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wiimmo





# Objektbeschreibung

## Quartier Starhemberg - Gut behütet wohnen

Im Herzen des 4. Bezirks, direkt an der Favoritenstraße zwischen Theresianum und Alois-Drasche-Park, **entstand** ein außergewöhnliches Wohnensemble: das historische Wohnquartier Starhemberg - **jetzt vollendet und bezugsbereit**.

Das Quartier umfasst fünf Baukörper, darunter vier revitalisierte Gründerzeithäuser und die ikonische Hutfabrik. Im Mittelpunkt: ein weitläufiger, wunderschön begrünter Innenhof, der als grüne Oase mitten in der Stadt neue Maßstäbe setzt.

## Exklusive Lage im Herzen eines der begehrtesten Wiener Wohnbezirke

- Hervorragende öffentliche Anbindung: U1, Autobuslinie 13A, mehrere Straßenbahnlinien sowie S-Bahn. Flughafenverbindungen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Erstklassige Infrastruktur für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.
- Vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants, Cafés, traditionellen Wirtshäusern und vielem mehr.
- Zahlreiche renommierte Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl-Popper-Schule, Volksschule St. Elisabethplatz u. a.

## Das Penthouse

+ Großzügige Raumaufteilung

- + Sensationelle Raumhöhe mit über 3,50m
- + Absolute Ruhe durch Innenhoflage
- + Mehrere Freiflächen mit Grün- und Fernblick auf Wohnebene
- + Sensationelle Rooftop Terrasse mit Grünblick
- + Anschlüsse für Outdoor-Küche und Dusche auf Rooftop Terrasse vorhanden
- + SwimSpa oder Pool auf Rooftop auf Sonderwunsch möglich
- + Natürlich belichtete Bäder und WCs

## **Die Ausstattung**

- + Hochwertiger Parkett (geölter Dielenboden in Eiche)
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Klimaanlage
- + Video-Gegensprechanlage
- + Vorbereitung für Alarmanlage
- + 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen plus Möglichkeit zur E Ladestation

Zu dieser Wohnung kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von 50.000 € erworben werden.

BK: 30,54 € + 10 % USt

Rücklage: 4,00 €

**Gesamtkosten/Monat: 40,65 €**

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 225,75 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 125,42 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 45,61 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 22,80 zzgl. 10 % Ust

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m



Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap